



ÚTBOÐ OG SKRÁNING REGINS HF. – KYNNING FYRIR FJÁRFESTA

Júní 2012

Eitt stærsta fasteignafélag landsins

- Öflugt fasteignafélag með áhugavert eignasafn, hátt útleiguhlutfall og trausta leigutaka.
- Sterkt sjóðstreymi af eftirsóttum eignum sem eru í langtímaleigu.
- Reynslumikið stjórnendateymi leiðir félagið og leggur áherslu á styrka stýringu eignasafnsins og kostnaðaraðhald í rekstri.
- Tækifæri til að endurfjármagna félagið með fastri langtímafjármögnun.
- Möguleikar til stækkunar eignasafns með fjárfestingum í arðsömum fasteignum í samræmi við fjárfestingarstefnu.
- Stöðugt sjóðstreymi sem nýtist til niðurgreiðslu skulda, fjárfestinga eða arðgreiðslna til hluthafa.
- Áhugavert tækifæri fyrir fjárfesta til að fjárfesta í skráðri, stöðugri eign sem skilar góðri arðsemi til hluthafa.

Útboð og skráning

- Hlutfjárútboð fer fram 18. og 19. júní 2012.
- Allt að 75% hlutfjár í Regin verður boðið til sölu.
- Verð á hlut er á bilinu 8,1 – 11,9 krónur.
- Viðskipti í Kauphöll hefjast um mánaðamótin júní/júlí.



Fasteignasafn Regins

Fjöldi fasteigna:	30
Fermetrafjöldi:	152.505
Leigjanlegir fermetrar:	132.029
Útleiguhlutfall:	94%
Fjöldi leigusamninga:	174
Meðallengd samninga m.v. núverandi leigusamninga*:	8,4 ár
Meðalleiga pr. fermetra m.v. núverandi leigusamninga:	1.891 kr.
Leigutekjur 2012 (áætlun):	2.795 m.kr.
Rekstrarhagnaður fyrir matsbr. og afskr. 2012 (áætlun):	2.036 m.kr.
Rekstrarhagnaður fyrir matsbr. og afskr./rekstrartekjum 2012 (áætlun):	61,6%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbr. og afskr./leigutekjum 2012 (áætlun):	72,8%

* Tekjuvegin meðallengd m.v. leigusamninga 31.3.2012 fyrir utan Laugahús ehf.

Fasteignasafn Regins er í þremur afkomueiningum

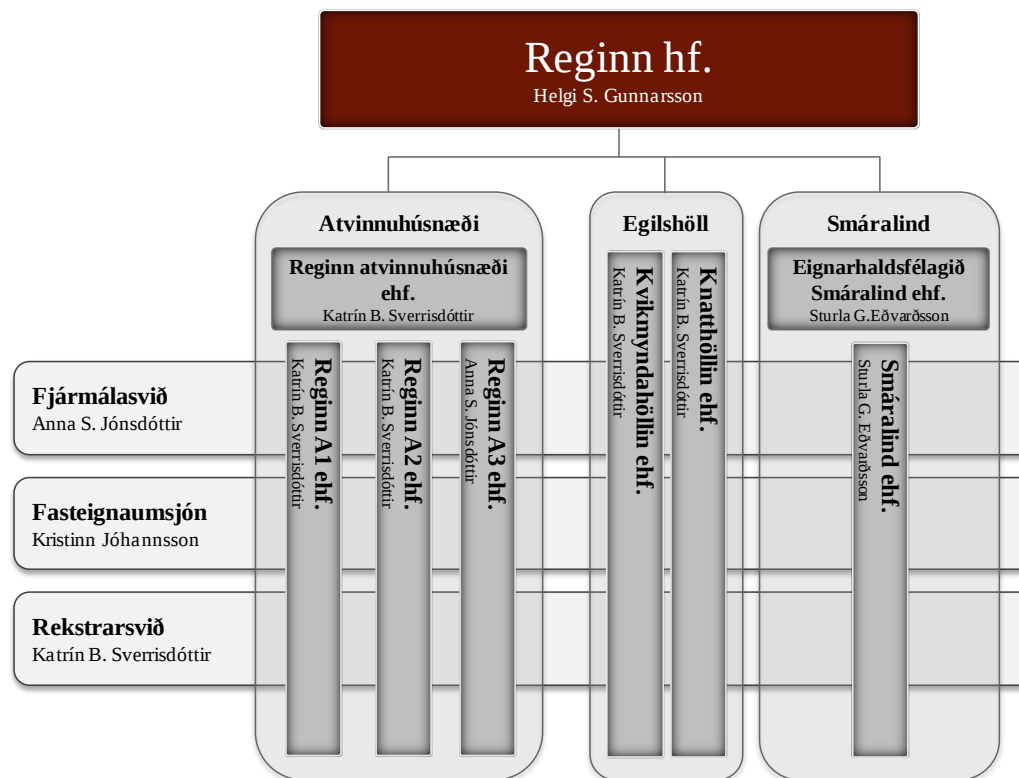
- Reginn samanstendur af móðurfélaginu og átta dótturfélögum.
- Starfsmenn Regins eru 45 talsins.
- Í móðurfélaginu fer fram dagleg stjórnun samstæðunnar, samræming og umsjón með starfsemi dótturfélaga.
- Dótturfélögin eiga fasteignirnar, reka þær, afla tekna með leigu og starfsemi.
- Fjármögnun einstakra fasteigna er í viðkomandi dótturfélagi.
- Öll samningssambönd tengd fasteignum eru varin í viðkomandi dótturfélagi.

Þrjár afkomueiningar

- Dótturfélög Regins mynda þrjár afkomueiningar: Atvinnuhúsnaði, Egilshöll og Smáralind.

Þrjú stoðsvið eru rekin þvert á afkomueiningar

- Fjármálasvið, Fasteignausmjón og Rekstrarsvið.
- Þjónusta stoðsviða við afkomueiningarnar endurspeglast í þjónustusamningum á milli þeirra.



Reynslumikil stjórn og stjórnendateymi

Stjórn Regins

- Elín Jónsdóttir, formaður stjórnar. Lögfræðingur og sjálfstæður ráðgjafi hjá Lögmönnum Bankastræti.
- Fjóla Þ. Hreinsdóttir, viðskiptafræðingur, sérfræðingur í Reikningshaldi Landsbankans.
- Guðríður Friðriksdóttir, verkfræðingur og framkvæmdastjóri Fasteignafélags Akureyrarbæjar.
- Hjördís Halldórsdóttir, hrl., eigandi hjá LOGOS.
- Stanley Pálsson, verkfræðingur.

Stjórnendur



Helgi S. Gunnarsson, forstjóri

- Forstjóri Regins frá stofnun.
- Áralöng reynslu af fasteignamarkaði, áður framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Portusar og Nýsis Fasteigna.
- M.Sc. í verkfræði frá DTU.



Katrín B. Sverrisdóttir, sviðsstjóri rekstrarsviðs, staðgengill forstjóra og regluvörður

- Hefur starfað hjá Regin frá 2009.
- Áður sérfræðingur í markaðsviðskiptum hjá Landsbankanum og síðar viðskiptastjóri fasteignafélaga.
- B.Sc. í viðskiptafræði frá H.Í. og próf í verðbréfavíðskiptum.



Anna S. Jónsdóttir, fjármálastjóri

- Hefur starfað hjá Regin frá 2009.
- Áður löggiltur endurskoðandi hjá KPMG, forstöðumaður reikningshalds Landic Property og dótturfélaga, fjármálastjóri Landic Ísland.
- Löggiltur endurskoðandi. Cand.Oecon í viðskiptafræði og BA í sagnfræði frá H.Í.



Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Smáralindar

- Framkvæmdastjóri Smáralindar frá 2010.
- Áður framkvæmdastjóri Samkaupa og Friðhafnarinnar á Keflavíkurflugvelli.
- Rekstrarfræðingur frá Samvinnuháskólanum á Bifröst.



Kristinn Jóhannesson, sviðsstjóri fasteignaumsýslu

- Hefur starfað hjá Regin frá 2009.
- Áður rekstrarstjóri Smáralindar frá 2001.
- B.Sc. í rafmagnsverkfræði frá Aalborg Universitet.

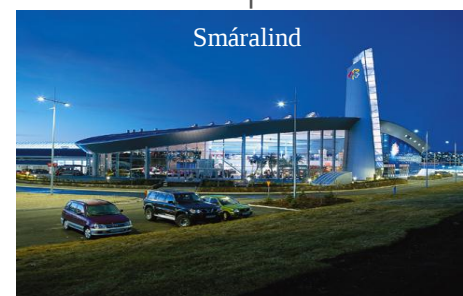
Reginn



Atvinnuhúsnæði



Egilshöll



Smáralind

Fasteignir: 27 fasteignir

Leigjanlegir fermetrar: 59.909 fermetrar

Útleiguhlutfall: 88%

Fjöldi leigutaka: 72

Meðallengd leigusamninga: 7,4 ár

Meðalleiga: 1.521 kr. á hvern leigðan fermetra

Meðal mánaðarleiga 2012 (áætlun): 81 m.kr.

Tekjur 1. ársfj. 2012: 267 m.kr.

EBITDA 1. ársfj. 2012: 175 m.kr.

Arðsemi 2011*: 6,2%**

2 fasteignir sem saman mynda Egilshöll

30.696 fermetrar

100%

4

17,6 ár

1.638 kr. á hvern leigðan fermetra

50 m.kr.

150 m.kr.

76 m.kr.

5,3%

Verslunarmiðstöðin Smáralind

41.424 leigjanlegir fermetrar

98%

98

4,8 ár

2.569 kr. á hvern leigðan fermetra

104 m.kr.

402 m.kr.

227 m.kr.

7,7%

*Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/
virði fjárfestingareigna

**Án áhrifa Laugahúsa ehf.

Vínlandsleið 1, 113 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 946
Stærð (fermetrar): 8.427
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 8,8 ár
Fjöldi leigutaka: 3

Bíldshöfði 9, 110 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 750
Stærð (fermetrar): 4.686
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 7,5 ár
Fjöldi leigutaka: 2

Brúarvogur 1-3, 104 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 746
Stærð (fermetrar): 6.938
Útleiguhlutfall: 83%
Meðallengd samninga: 5,1 ár
Fjöldi leigutaka: 2

Borgartún 20, 105 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 491
Stærð (fermetrar): 2.816
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 5,9 ár
Fjöldi leigutaka: 2

Hlíðarsmári 11, 201 Kópavogi



Fasteignamat (m.kr.): 364
Stærð (fermetrar): 2.523
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 1,8 ár
Fjöldi leigutaka: 10

Lóuhólar 2-4, 109 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 329
Stærð (fermetrar): 2.256
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 6,6 ár
Fjöldi leigutaka: 12

Suðurlandsbraut 14, 108 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 309
Stærð (fermetrar): 3.091
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 11,2 ár
Fjöldi leigutaka: 1

Skúlagata 19, 101 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 264
Stærð (fermetrar): 1.781
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 4,9 ár
Fjöldi leigutaka: 5

Lóuhólar 6, 109 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 247
Stærð (fermetrar): 1.793
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 4,0 ár
Fjöldi leigutaka: 4

Mörkin 4, 108 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 240
Stærð (fermetrar): 2.428
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 2,6 ár
Fjöldi leigutaka: 2

Borgartún 33, 105 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 223
Stærð (fermetrar): 2.290
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 11,5 ár
Fjöldi leigutaka: 5

Reykjavíkurvegur 74, 220 Hafnarfirði



Fasteignamat (m.kr.): 201
Stærð (fermetrar): 1.920
Útleiguhlutfall: 72%
Meðallengd samninga: 1,8 ár
Fjöldi leigutaka: 2

27 fasteignir á höfuðborgarsvæðinu með góða leigusamninga

- Jöfn skipting á milli verslunar-, skrifstofu-, iðnaðar- og lagerhúsnæðis.
- Sterkir leigutakar og langir leigusamningar.

Allar tekjur Atvinnuhúsnæðis eru leigutekjur

- Eignir voru að bætast við Atvinnuhúsnæði árin 2010 og 2011 og Laugahús ehf. voru seld 30. apríl 2012.
 - Tekjur vegna nýrra eigna eru aðeins inni hluta af kaupári.
 - Tekjur vegna Laugahúsa ehf. eru inni fyrstu fjóra mánuði 2012.

Nýlegar eignir

- Stærðarvegið meðaltal af aldri eignanna er 18 ár m.v. byggingarár og 14 ár m.v. endurbyggingar fasteigna.
- Viðhaldskostnaður er áætlaður 34 m.kr. á árinu 2012.
 - Meðal viðhaldskostnaður er áætlaður 30 m.kr. á ári næstu 10 árin.

Eignasafn Atvinnuhúsnæðis

Atvinnuhúsnæði	Leigjanlegt rými (m ²)	Útleigu- hlutfall	Fjöldi leigutaka	Meðallengd leigusamninga (ár)*
Skrifstofuhúsnæði	19.929	97%	32	7,4
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	18.698	70%	6	8,7
Verslunarhúsnæði	21.282	97%	34	6,2
Atvinnuhúsnæði samtals	59.909	88%	72	7,4

Atvinnuhúsnæði	Áætluð meðal mánaðarleiga 2012 (m.kr.)	Arðsemi 2011 ***	Meðalleiga pr. leigðan fermetra (kr.)**
Skrifstofuhúsnæði	35,7	7,2%	1.841
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	20,2	3,9%	1.550
Verslunarhúsnæði	24,7	6,3%	1.200
Atvinnuhúsnæði samtals	80,6	6,2%	1.521

* Tekjuvegin meðallengd leigusamninga í árum m.v. núverandi leigusamninga

** Meðalleiga á hvern leigðan fermetra m.v. núverandi leigusamninga

*** Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/virði fjárfestingareigna án Laugahúsa ehf.

Áætlun og rekstur Atvinnuhúsnæðis

Atvinnuhúsnæði (m.kr.)	1/1-31/3 2012	Áætlun 2012	2011	2010
Leigutekjur	267	1.011	858	376
Rekstrartekjur alls	267	1.011	858	376
EBITDA	175	694	555	180
EBITDA/Leigutekjum	66%	69%	65%	48%

Hátt útleiguhlutfall, traustir leigutakar og langir samningar

- Egilshöll samanstendur af Knatthöllinni ehf. og Kvikmyndahöllinni ehf.
- Langir leigusamningar við trausta leigutaka:
 - Stærsti hluti Knatthallar er leigður Reykjavíkurborg til ársins 2027.
 - Kvikmyndahöllin er leigð Sam-félaginu og Keiluhöllinni til 30 ára.

Leigutekjur og tekjur vegna rekstrar í fasteignum

- Reginn annast rekstur Egilshallar.
 - Í því felst viðhald mannvirkja, húsvarsla, ræstingar, öryggismál o.fl.
 - Auk leigutekna er Reginn með tekjur vegna rekstrar í fasteignum sem kostnaður er á móti (kostnaður vegna rekstrar í fasteignum).

Uppbyggingu Egilshallar lauk á árinu 2012

- Starfsemi Keiluhallar hefst fyrri part sumars.
- Við skoðun á rekstri Egilshallar þarf að hafa í huga að uppbyggingu hennar er nýlega lokið.
- Viðhaldskostnaður er áætlaður 33 m.kr. á árinu 2012.
 - Meðal viðhaldskostnaður er áætlaður 27 m.kr. á ári næstu 10 árin á föstu verðlagi.



Kvikmyndahöllin, 112 Rvk.

Fasteignamat (m.kr.):	1.138
Stærð (fermetrar):	6.146
Útleiguhlutfall:	100%
Meðallengd samninga:	29,0 ár
Fjöldi leigutaka:	2

Knatthöllin, 112 Rvk.

Fasteignamat (m.kr.):	3.001
Stærð (fermetrar):	24.550
Útleiguhlutfall:	100%
Meðallengd samninga:	14,9 ár
Fjöldi leigutaka:	2

Áætlun og rekstur Egilshallar

Egilshöll (m.kr.)	1/1-31/3 2012	Áætlun 2012	2011	2010
Leigutekjur	116	530	477	297
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	34	116	117	0
Rekstrartekjur alls	150	646	594	297
EBITDA	76	375	314	70
EBITDA/Leigutekjum	66%	71%	66%	24%

Stærsta verslunarmiðstöð landsins

- Smáralind samanstendur af Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. og Smáralind ehf.
- Auk leigu á rými til verslunar- og rekstraraðila sér Reginn um rekstur Smáralindar.
- Í rekstri Smáralindar felst m.a. viðhald og endurbætur á mannvirki utan leigusvæða, ræsting, öryggisgæsla, húsvarsla o.fl.

Vaxandi eftirspurn eftir leigurýmum

- Rekstur Smáralindar hefur styrkst á síðustu árum. Eftirspurn eftir leigurýmum hefur farið vaxandi og jákvæð þróun er í gestafjölda Smáralindar.
- Í Smáralind er rekið eitt vinsælasta kvikmyndahús landsins og haustið 2011 hófst rekstur á stórum innanhúss skemmtigarði.
- Leigjanlegum fermetrum hefur fjölgað í Smáralind á kostnað sameignarfermetra sl. ár.
- Viðhaldskostnaður er áætlaður 41 m.kr. á árinu 2012.
 - Meðal viðhaldskostnaður er áætlaður 41 m.kr. á ári næstu 10 árin á föstu verðlagi.



Smáralind, 201 Kópavogur

Fasteignamat (m.kr.):	9.076
Stærð (fermetrar):	62.072
Útleiguhlutfall:	98%
Meðallengd samninga:	4,8
Fjöldi leigutaka:	98

Áætlun og rekstur Smáralindar

Smáralind (m.kr.)	1/1-31/3 2012	Áætlun 2012	2011	2010
Leigutekjur	312	1.255	1.250	1.201
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	90	359	365	325
Rekstrartekjur alls	402	1614	1615	1526
EBITDA	227	934	901	761
EBITDA/Leigutekjum	73%	74%	72%	63%

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 25,7 ma.kr.

- Fasteignasafn Regins var bókfært á 27,6 ma.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012.
- Með sölu á Laugahúsum í lok apríl minnkaði safnið um 1,9 ma.kr. og nemur nú 25,7 mö.kr.
- Fasteignasafnið er metið á gangverði í samræmi við IFRS.
- Sjóðstreymisgreining sem notuð er við mat á fasteignasafninu er í samræmi við það sem almennt tíðkast í íslenskum fasteignafélögum.

Óháður aðili hefur staðfest mat á fjárfestingareignum Regins

- Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings. Í tengslum við árshlutauppgjör er hluti verðbólguáhrifa færður sem matsbreyting.
- Reginn fékk óháðan aðila, PwC til að fara yfir mat Regins á fjárfestingareignum í árslok 2011 og staðfesti PwC mat Regins.



VIÐHALD OG FJÁRFESTINGAR Í NÚVERANDI EIGNUM

Árlegur viðhaldskostnaður er að meðaltali 1-1,5% af verðmæti eignasafnsins**Viðhaldsáætlanir eru gerðar til 10 ára**

- Miðað er við að halda útgjöldum jöfnum ár frá ári. Áætlanir taka til hverrar eignar.
- Viðhald á fasteignum Regins er tvíþætt:
 - Viðhald leigusala – almennt viðhald utanhúss og á lóð. Að hluta innanhúss í Egilshöll.
 - Viðhald leigutaka – viðhald innanhúss þ.m.t. á tækjum, búnaði og sérkerfum, ásamt minniháttar viðhaldi utanhúss. Allt utanhúss viðhald í Smáralind.
- Reginn áætlar að árlegur heildar viðhaldskostnaður nemi að meðaltali um 1–1,5% af verðmæti eignasafnsins og skiptist þannig:
 - Viðhald leigusala áætlað 0,3–0,6% af verðmæti safns.
 - Viðhald leigutaka áætlað 0,8–1,0% af verðmæti safns.
- Árlegur viðhaldskostnaður næstu 10 árin er tæplega 100 m.kr. sem er um 40% af áætluðum viðhaldskostnaði fasteigna og er hann allur gjaldfærður.

Fjárfestingar vegna leigusamninga

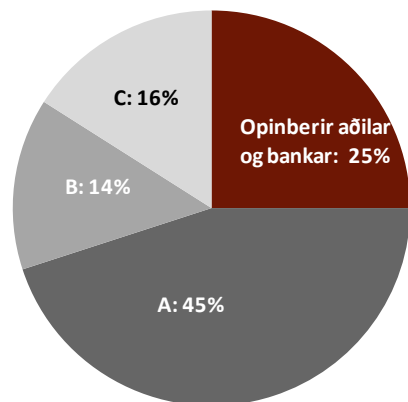
- Mögulegar fjárfestingar í tengslum við endurnýjun leigusamninga eða uppfærslu á núverandi eignum eru ekki í rekstraráætlun félagsins. Slíkar fjárfestingar eru fjármagnaðar sérstaklega og ekki ráðist í þær nema leigutekjur beri fjármagnskostnað vegna þeirra.

LEIGUTAKAR

Sterkir leigutakar

- Hagar hf. og Reykjavíkurborg standa á bak við 39% af áætluðum tekjum Regins árið 2012.
- Tíu stærstu leigutakarnir standa á bak við 60% af áætluðum tekjum ársins 2012.
- Fáir, stórir leigutakar standa á bak við stóran hluta tekna félagsins, en 73% leigutaka greiða ársleigu undir 10 m.kr. hver.
- Reginn flokkar leigutaka sína eftir eðli og styrk. 84% áætlaðra leigutekna árið 2012 koma frá góðum leigutökum.

Flokkun leigutaka eftir eðli og styrk

**Opinberir aðilar og bankar:**

Ríki, Reykjavíkurborg og bankar.

A:

Traust og öflug félög með langa og farsæla viðskiptasögu.

B:

Meðalstór eða minni félög, þar sem viðskiptasaga er 5-10 ár.

C:

Lítill félög og/eða styttri rekstrarsaga en 5 ár.

Stærstu leigutakar Regins

Hagar hf.
 Reykjavíkurborg
 Rarik ohf.
 Húsasmiðjan ehf.
 Ísafoldarprentsmiðja ehf.
 Egilshallarbíó ehf.
 Lífland ehf.
 Íslandsbanki hf.
 Kaupás ehf.
 Landsbankinn hf.

Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 8,4 ár

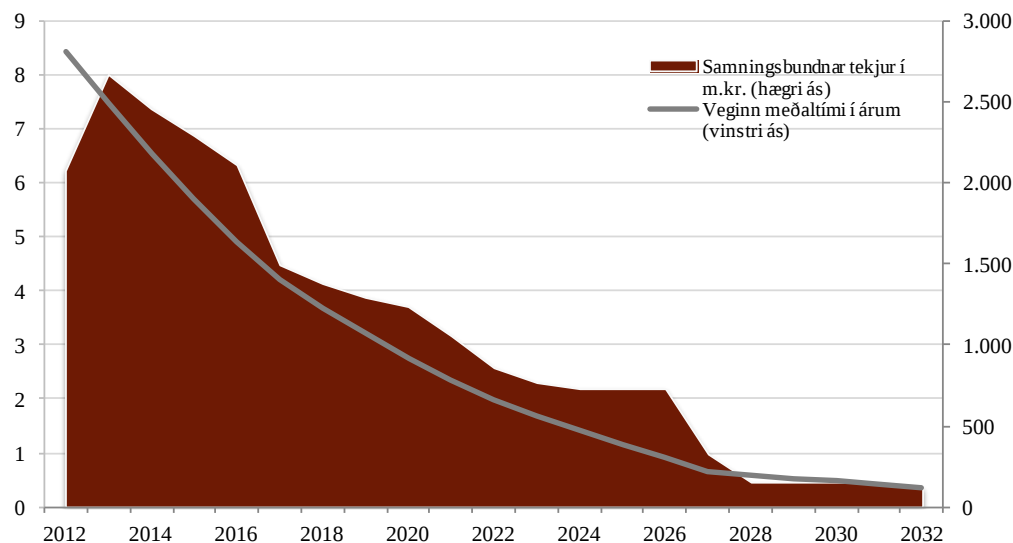
Leigutekjur fylgja vísitölu neysluverðs

- Samningar eru skriflegir, tímabundnir og almennt er gerð krafa um a.m.k. 5 ára samningstíma.
- Lítill hluti leigusamninga er tengdur veltu viðkomandi leigutaka (um 5% af tekjum Regins).

Samningsbundnar tekjur til langs tíma

- 80% gildandi leigusamninga gerðir á tímabilinu 2008-2012.
- 70% gildandi leigusamninga hafa verið endurnýjaðir eftir að Reginn tók við þeim.
- 29 ár eru eftir af lengsta leigusamningnum og innan við tvö ár eru eftir af þeim stysta.

Samningsbundnar leigutekjur á hverju ári á grunni núverandi leigusamninga



* Til að gefa sem réttustu mynd af samningsbundnum leigutekjum er tekið tillit til leigusamninga sem þegar höfðu verið undirritaðir þann 1. apríl 2012, þrátt fyrir að tekjur hafi ekki fallið til á fyrsta ársfjórðungi 2012.

STAÐA REGINS Á FASTEIGNAMARKAÐINUM

Vísbendingar eru um að vænta megi aukinnar eftirspurnar eftir atvinnuhúsnæði á næstu árum

Hagur fasteignamarkaðarins vænkast

- Spár um hagvöxt og aukningu mannfjölda gefa vísbendingar um að vænta megi aukinnar eftirspurnar eftir atvinnuhúsnæði á næstu árum.

Sterkur aðili á íslenska fasteignamarkaðnum

- Reginn fjárfestir í og rekur atvinnuhúsnæði á sterkum markaðssvæðum innanlands.
- Fasteignir í eigu Regins eru um 153 þúsund m² eða sem nemur;
 - 1,2% af heildar fermetrafjölda atvinnuhúsnæðis á öllu landinu og;
 - 3,0% þegar litið er til höfuðborgarsvæðisins.

Stefnt er að því að auka hlut skrifstofuhúsnæðis í safninu

- Samsetning fasteignasafns Regins er þannig að;
 - 55% er verslunarhúsnæði
 - 20% er undir íþróttir og afþreyingu
 - 13% er skrifstofuhúsnæði
 - 12% er iðnaðar- og lagerhúsnæði
- Stefnt er að því að auka hlutfall skrifstofuhúsnæðis á kostnað verslunarhúsnæðis og íþróttar- og afþreyingar og bæta við flokki á sviði ferðaiðnaðar.

Atvinnuhúsnæðis markaðurinn			Höfuðborgar-svæðið*	
	Ísland*			
Iðnaður	6.346.256	50%	1.142.807	23%
Opinberar byggingar	2.292.371	18%	1.262.158	25%
Verslunarhúsnæði	1.216.795	10%	864.309	17%
Skrifstofuhúsnæði	956.533	8%	769.090	15%
Vörugæmslur	920.110	7%	580.389	12%
Ýmis þjónusta	607.516	5%	294.446	6%
Hótelbyggingar	291.960	2%	124.772	2%
	12.631.541		5.037.971	

Heimild: Reykjavík Economics ehf. út frá gögnum Þjóðskrár Íslands.

*Tölur í fermetrum

Reginn hyggst stækka með innri vexti og fjárfestingum í arðbæru atvinnuhúsnæði

Stjórn Regins hefur samþykkt fjárfestingarstefnu fyrir félagið. Í stefnunni kemur m.a. eftirfarandi fram:

- Markmið Regins er að tryggja arðsemi eigin fjár og að raunávöxtun eigin fjár fyrir skatta sé að lágmarki 7% á ársgrundvelli þó svo að sala og kaup eigna kunni að leiða til tímabundinna sveiflna á arðsemi.
- Á meðan á vaxtartímabili félagsins stendur hyggst það viðhalda 25-30% eiginfjárlutfalli. Til framtíðar er stefnt að því að eiginfjárlutfall félagsins verði 35% að meðaltali.
- Arðsemiskrafa (e. yield) í tengslum við kaup einstakra fjárfestingareigna er að lágmarki 7% og er reiknuð sem hlutfall árlegs rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir af kaupverði fasteignar.

Arðgreiðslur

- Reginn hyggst á næstu árum stækka eignasafn sitt til að auka stærðarhagkvæmni og dreifingu á milli eignaflokka. Ekki er gert ráð fyrir arðgreiðslum á meðan á vaxtarferlinu stendur.
- Þegar félagið hefur náð markmiðum sínum um stærðarhagkvæmni og eignadreifingu er stefnt að arðgreiðslum sem og áframhaldandi hóflegum vexti.



Markmið Regins varðandi samsetningu eignasafns

	Núverandi safn	Markmið
Verslunarhúsnæði	55%	40-45%
Íþróttir og afþreying	20%	15-20%
Skrifstofuhúsnæði	13%	20-25%
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	12%	5-10%
Annað/ferðaiðnaður	0%	5-10%

Að mati stjórnenda Regins felast m.a. tækifæri í þróun leiguverðs, fjármögnun og hagræðingu

Leiguverð

- Stjórnendur telja að leiguverð muni hækka á næstu árum samhliða aukinni eftirspurn eftir vörum og þjónustu í landinu.
- Félagið mun kappkosta að hámarka leiguverð þegar leigusamningar eru endurnýjaðir.
- Ef hækkun verður á markaðsleigu mun það hafa jákvæð áhrif á framtíðarfjárflæði félagsins.

Fjármögnun

- Félagið mun leitast við að vera með sem hagstæðasta fjármögnun á hverjum tíma og lágmarka fjármagnsgjöld.
- Félagið er í dag fjármagnað með breytilegum vöxtum og telja stjórnendur að mögulegt sé að endurfjármagna félagið.

Hagræðing

- Lögð er áhersla á að lágmarka rekstrarkostnað án þess þó að það komi niður á verðmæti eignasafns eða skilvirkni í rekstri.
- Félagið mun leitast við að lækka hlutfall stjórnunarkostnaðar enn frekar á næstu árum samfara stækkun eignasafns.

Samvinna við leigutaka

- Hluti af stefnu félagsins er að þróast með viðskiptavinum sínum.
- Félagið býr yfir þekkingu og reynslu til að byggja upp rétt staðsettar, hagkvæmar og arðbærar fasteignir í samvinnu við viðskiptavinum sína.

Stækkun

- Almennt telja stjórnendur félagsins það spennandi kost fyrir eigendur Regins að stækka eignasafnið með frekari fjárfestingum.
- Félagið mun leitast við að skoða hagstæð tækifæri sem bjóðast til stækkunar og verður þar horft til rétt staðsettra og arðbærra fasteigna sem uppfylla skilyrði fjárfestingarstefnu Regins.

Rekstur í samræmi við áætlun á fyrsta ársfjórðungi 2012

Tölur í m.kr.	2012		2012	
	Áætlun	% af leigu-tekjum	1.1.-31.3.	% af leigu-tekjum
Leigutekjur	2.795		694	
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-512	18%	-146	21%
Rekstur í fasteignum (tekjur-gjöld)	-1	0%	26	4%
Stjórnunar- og markaðskostnaður	-247	9%	-67	10%
Rekstrarhagnaður f. matsbreytingu og afskriftir	2.035		507	
<i>Rekstrarhagnaður f. matsbr. og afskr. / leigutekjur</i>	73%		73%	

- Leigutekjur voru 0,7 ma.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 og eru áætlaðar 2,8 ma.kr. á árinu 2012.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 0,5 ma.kr. á árinu 2012 sem er um 18% af leigutekjum. Á fyrsta ársfjórðungi nam þessi kostnaður 21% af leigutekjum.
- Tekjur af rekstri í fasteignum eru sýndar hér nettó á móti gjöldum af rekstri í fasteignum. Rekstur fasteigna hefur lítil áhrif á afkomu Regins.

- Stjórnunarkostnaður er áætlaður um 9% af leigutekjum eða um 0,3 ma.kr. Við ofangreinda upphæð mun bætast við kostnaður vegna skráningar félagsins (70 m.kr.).
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir er áætlaður um 2,0 ma.kr. á árinu 2012.
- Viðhaldskostnaður er inni í gjöldum félagsins, en á árinu kemur til einstök fjárfesting vegna nýrra eigna sem keyptar voru á árinu 2011 að fjárhæð 0,8 ma.kr.

Vel fjármagnað félag

Vaxtaberandi skuldir

- Vaxtaberandi skuldir félagsins nema 17,8 mö.kr.
- Félagið er fjármagnað til næstu ára.
- Félagið þarf að endurfjármagna lán sín í síðasta lagi árið 2014.

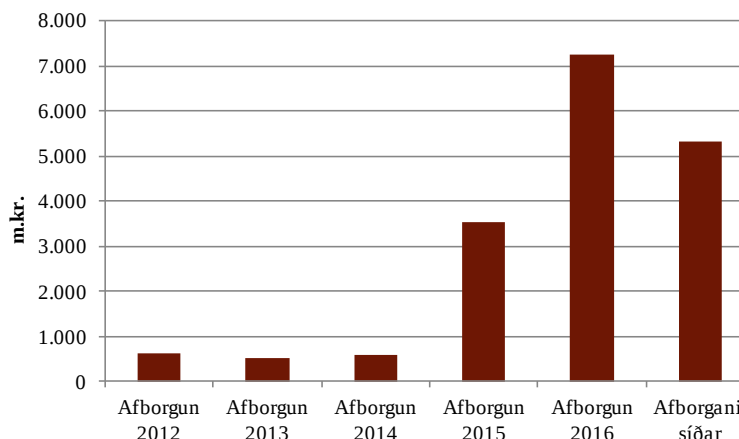
Smáralind

- Lánveitendur eru Landsbankinn og Íslandsbanki, samtals að fjárhæð 7,4 ma.kr. þann 31.3.2012.
- Lánin eru til 5 ára með 25 ára endurgreiðsluferli, verðtryggðir, breytilegir vextir sem námu þann 31.3.2012 um 5,3%.
- Lánin hafa eðlilega skilmála hvað varðar sjóðstreymiskvaðir, eiginfjárlutfall og verðmæti eignar.
- Lánin voru tekin í maí 2011. Uppgreiðslugjald er 0,4% fyrir hvert ár sem eftir er af samningstíma og lækkar í 0,2% að þremur árum liðnum frá upphafi lánstímans.

Atvinnuhúsnaði og Egilshöll

- Lánveitandi er Landsbankinn. Staða lána var 12,0 ma.kr. þann 31.3.2012 og lækkaði í 10,4 ma.kr. vegna sölu Laugahúsa ehf.
- Lánin eru til 5 ára með 25 eða 30 ára endurgreiðsluferli. Lánin eru ýmist jafngreiðslulán (3/4) eða lán með jöfnum afborgunum (1/4). Vextir námu 4,9% þann 31.3.2012.
- Lánin bera breytilega verðtryggða vexti samkvæmt kjörvaxtaflokki nr. 1 hjá Landsbankanum að frádregnu 0,25% álagi.
- Ekkert uppgreiðslugjald er á lánunum.

Afborganir lána



Fjárhagslega sterkt félag

Tölur í m.kr.	Lykiltölur 2012
Fjárfestingareignir	25.698
Handbært fé	2.054
Nettó vaxtaberandi skuldir	15.805
Nettó vaxtaberandi skuldir / fjárfestingareignir	61,5%
Rekstrartekjur	3.303
Leigutekjur	2.795
Rekstrarhagnaður f. matsbr. og afskriftir	1.978
Rekstrarhagnaður f. matsbr. og afskr. / leigutekjur	70,8%
Arðsemi fjárfestingareigna (e. yield)	7,4%
Fjárfestingar í fastafjármunum	833
Vextir og afborganir langtímalána	1.528
Nettó vaxtaber. skuldir / Rekstrarh. f. matsbr. og afs.	8,0x
Rekstrarhagn. f. matsbr og afskr. / vext. og afb.	1,3x

Greining á viðskiptakröfum 31.3.2012 (m.kr.)

	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	92	0
0-30 daga	34	-22
30-60 daga	6	-4
60-90 daga	15	-10
90 daga og eldra	76	-50
Samtals	224	-87

- Fjárhagur félagsins er í dag með eftirfarandi hætti:
 - Fjárfestingareignir nema 25,7 mö.kr.
 - Handbært fé nemur 2,1 ma.kr.
 - Nettó vaxtaberandi skuldir nema 15,8 mö.kr.
 - Eigið fé nemur 9,4 mö.kr. og eiginfjárhlutfall 33%.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir á árinu 2012 er áætlaður 2,0 ma.kr.
- Vextir og afborganir eru áætlaðir 1,5 ma.kr.
- Tekjuskattur kemur ekki til greiðslu á næstu árum vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er nemur 3,7 mö.kr. og fyrnanlegra eigna er nema 19,2 mö.kr.
- Viðhald er gjaldfært í rekstri félagsins.
 - Vegna nýfjárfestingar á árinu 2011 þarf félagið að fjárfesta um 800 m.kr. á árinu 2012, en ekki er þörf á slíkum fjárfestingum til framtíðar.
- Rekstrarafkoma skilar sér að fullu í góðu sjóðstreymi þar sem veltufjárbinding er lág. Lág veltufjárbinding endurspeglast í lágum skammtímakröfum sem námu 224 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs sem er vel innan við meðal mánaðarleigu á árinu 2012.
- Miðað við ofangreint getur Reginn á ársgrundvelli skilað um 0,5 mö.kr. til hluthafa eða nýtt til fjárfestinga.

6% raun aukning leigutekna á árinu 2013

- Samkvæmt áætlun ársins 2013 á verðlagi ársins 2012 er gert ráð fyrir að leigutekjur aukist um 6%. Áætlun ársins 2013 tekur eingöngu mið af gildandi leigusamningum.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi á því ári um 73% af leigutekjum.

Tölur í m.kr.	2013	2012		2012
	Áætlun	Áætlun	Breyting milli ára	1.1.-31.3.
Leigutekjur	2.963	2.795	6%	694
Rekstrarhagnaður f. matsbreytingu og afskriftir	2.163	2.035	6%	507
<i>Rekstrarhagnaður f. matsbr. og afskr. / leigutekjur</i>	<i>73%</i>	<i>73%</i>		<i>73%</i>

Hæsta gengi verðbils í útboðinu:	11,9		
Lægsta gengi verðbils í útboðinu:	8,1		
Útgefið hlutafé:	1.300	Heildarvirði*	Yield 2013 **
Verð alls hlutafjár miðað við hæsta verð verðbils:	15.470	31.275	6,9%
Lægsta verð alls hlutafjár miðað við lægsta verð verðbils:	10.530	26.335	8,2%
Vaxtaberandi skuldir m.t.t. sölu Laugahúsa ehf.:	17.858		
Nettó vaxtaberandi skuldir:	15.805		
* Heildarvirði = virði hlutafjár + nettó vaxtaberandi skuldir:			
** Rekstrarhagnaður f. matsbreytingu og afskriftir / Heildarvirði			

Fyrirtækjaráðgjöf Virðingar hefur unnið verðmat á Regin

- Eigandi Regins, Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. fékk Fyrirtækjaráðgjöf Virðingar hf. til að vinna verðmat á Regin.
- Verðmatið byggir á væntu sjóðstreymi og er metið út frá upplýsingum er fram koma í kynningu þessari sem og skráningarlýsingu Regins.
- Við núvirðingu á frjálsu sjóðstreymi félagsins var miðað við að meðal raun lánsfjáarkostnaður væri 5,2% og raunávöxtunarkrafa á eigið fé væri 9,7% (700 bp. álag ofan á HFF44). Veginn fjármagnskostnaður (e. WACC) er 5,8%.
- Skuldsetning félagsins til framtíðar var áætluð 70%. Allir útreikningar í verðmatinu voru reiknaðir á föstu verðlagi.
- Ekki var gert ráð fyrir verulegum breytingum á tekjum, gjöldum eða öðru meiriháttar viðhaldi fasteigna Regins, öðrum en því sem kemur fram í skráningarlýsingu félagsins.
- Ekki var gert ráð fyrir sölu fasteigna í eigu Regins, né kaupum á nýju húsnæði í verðmatinu.
- Það er mat fyrirtækjaráðgjafar Virðingar að heildarverðmæti (Enterprise Value) félagsins sé á bilinu 30,8 til 34,1 milljarðar króna.
- Samkvæmt stjórnendum Regins voru vaxtaberandi skuldir félagsins rúmlega 17,9 milljarðar króna og handbært fé um 2,1 milljarðar króna.
- Að því gefnu er virði hlutafjár metið á bilinu 15,0 til 18,3 milljarðar króna (sjá nánar um verðmat Virðingar í viðauka).

Verðmat Virðingar, tölur í mö.kr.:	Lægra	Hærra
Heildarvirði	30,8	34,1
Vaxtaberandi skuldir	17,9	17,9
Handbært fé	2,1	2,1
Nettó vaxtaberandi skuldir	15,8	15,8
Virði hlutafjár	15,0	18,3
Verð á hlut	11,5	14,1
Rekstrarhagn. f. matsb. og afskr / Heildarvirði	6,6%	6,0%

SKRÁNING ÁSKRIFTA

Landsbankinn býður 75% af hlutum í Regin til sölu í útboði dagana 18. og 19. júní 2012

Markmið seljanda með útboðinu eru:

- Megin markmið seljanda er að Reginn uppfylli skilyrði Kauphallarinnar um dreifingu hlutafjár;
- að selja 75% af hlutum í Regin að því gefnu að ásættanlegt verð fáið;
- að fá sterka hluthafa að Regin sem geta stutt við félagið til framtíðar, félaginu og hluthöfum til hagsbóta;
- Landsbankinn skuldbindur sig til að selja ekki 25% eignarhlut sinn í Regin í 10 mánuði eftir skráningu í Kauphöll.

Tvískipt útboð

- Seljandi áskilur sér rétt til að gera breytingar á skiptingunni til að ná markmiðum sínum með útboðinu og gefi eftirspurn tilefni til þess.
- Útboðið hefst klukkan 9:00 18. júní og lýkur klukkan 16:00 19. júní 2012. Gjaldddagi áskrifta er 27. júní 2012.
- Markaðsvirði alls hlutafjár er á bilinu 10,5 – 15,5 ma.kr.

	Tilboðsbók - áskriftir umfram 50 m.kr. að kaupverði	Áskriftir að kaupverði 100 þús.kr. – 50 m.kr.
Fjöldi hluta:	633.750.000 hlutir (48,75%)	341.250.000 hlutir (26,25%)
Tilboðsgengi:	Á bilinu 8,1 – 11,9 krónur á hlut	Á útboðsgengi eða á tilgreindu hámarksgengi.
Lágmarkskaupverð hluta:	50.000.000 krónur	100.000 krónur
Hámarkskaupverð hluta:	Ekkert	49.999.999 krónur
Skráning áskrifta:	Áskriftareyðublað sem nálgast má hjá Fyrirtækjaráðgjöf og Markaðsviðskiptum Landsbankans.	Rafrænt á www.landsbankinn.is .
Úthlutun áskrifta:	• Áskriftir undir útboðsgengi verða ekki samþykktar. • Áskriftir þeirra sem bjóða á og yfir útboðsgengi verða samþykktar þó þannig að verði umframeftirspurn verða áskriftir þeirra skertar hlutfallslega. • Áskriftir verða skertar hlutfallslega með tilliti til heildartilboðsfjárhæðar þeirra tilboðsgjafa sem buðu á og yfir útboðsgengi að teknu tilliti til tilboðsgengis þeirra.	• Áskriftir þeirra sem tilgreina hámarksgengi undir útboðsgengi verða ekki samþykktar. • Áskriftir verða ekki skertar undir 100 þús.kr. að kaupverði. • Leitast verður við að skerða ekki áskriftir sem eru undir 2 m.kr. að kaupverði. • Að öðru leyti er skerðing hlutfallsleg.

VIÐAUKI 1 - FASTEIGNASAFNIÐ

Suðurhraun 1, 210 Garðabæ



Fasteignamat (m.kr.): 549
Stærð (fermetrar): 7.194
Útleiguhlutfall: 93%
Meðallengd samninga: 14,8 ár
Fjöldi leigutaka: 2

Vatnagarðar 8, 104 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 202
Stærð (fermetrar): 2.214
Útleiguhlutfall: 0%
Meðallengd samninga: -
Fjöldi leigutaka: -

Vatnagarðar 6, 104 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 156
Stærð (fermetrar): 1.673
Útleiguhlutfall: 35%
Meðallengd samninga: 4,0 ár
Fjöldi leigutaka: 2

Hringbraut 121, 1. hæð, 107 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 158
Stærð (fermetrar): 1.188
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 2,8 ár
Fjöldi leigutaka: 1

Rofabær 39, 110 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 117
Stærð (fermetrar): 958
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 7,8 ár
Fjöldi leigutaka: 1

Ármúli 26, 108 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 100
Stærð (fermetrar): 908
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 6,4 ár
Fjöldi leigutaka: 5

Hraunbær 102A, 110 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 96
Stærð (fermetrar): 722
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 6,5 ár
Fjöldi leigutaka: 2

Þverbrekka 8, 200 Kópavogi



Fasteignamat (m.kr.): 72
Stærð (fermetrar): 834
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 6,8 ár
Fjöldi leigutaka: 3

Síðumúli 31, 108 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 64
Stærð (fermetrar): 575
Útleiguhlutfall: 63%
Meðallengd samninga: 2,1 ár
Fjöldi leigutaka: 2

Laugavegur 116, 105 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 63
Stærð (fermetrar): 597
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 2,1 ár
Fjöldi leigutaka: 2

Furugrund 3, 200 Kópavogi



Fasteignamat (m.kr.): 55
Stærð (fermetrar): 523
Útleiguhlutfall: 0%
Meðallengd samninga: -
Fjöldi leigutaka: -

Grensásvegur 46, 108 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 53
Stærð (fermetrar): 386
Útleiguhlutfall: 100%
Meðallengd samninga: 7,8 ár
Fjöldi leigutaka: 1

Brekkuhús 1, 112 Reykjavík



Fasteignamat (m.kr.): 46
 Stærð (fermetrar): 341
 Útleiguhlutfall: 100%
 Meðallengd samninga: 4,1 ár
 Fjöldi leigutaka: 1

Köllunarklettsvegur 4, 220 Hafnarfirði



Fasteignamat (m.kr.): 44
 Stærð (fermetrar): 678
 Útleiguhlutfall: 0%
 Meðallengd samninga: -
 Fjöldi leigutaka: -

VIÐAUKI 2 - FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

	2012 1.1.-31.3. IFRS	2011 1.1.-31.3. IFRS	2011 1.1.-31.12. IFRS	2010 1.1.-31.12. IFRS	2009 1.8.-31.12. IS-GAAP*
Leigutekjur	695	584	2.689	1.837	53
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	124	117	482	417	0
Þjónustutekjur frá Hömlum Þróunarfélagi ehf.	30	0	0	0	0
Aðrar tekjur	0	2	0	0	0
	849	703	3.171	2.254	53
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-146	-149	-765	-505	-30
Rekstur í fasteignum	-128	-107	-514	-524	0
Stjórnunar- og markaðskostnaður	-67	-39	-392	-277	-39
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	507	408	1.501	948	-16
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	0	-2	102	18	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	234	0	1.672	-1.281	0
Afskriftir	-4	-13	-20	-52	0
Rekstrarhagnaður (-tap)	737	393	3.256	-367	-16
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)					
Fjármunatekjur	2	5	468	666	0
Fjármagnsgjöld	-566	-518	-2.123	-1.267	-3
Hrein fjármagnsgjöld	-565	-513	-1.655	-601	-3
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	172	-120	1.600	-968	-19
Tekjuskattur	-34	-1	-289	147	3
Hagnaður (tap) ársins	138	-121	1.311	-821	-16
Hagnaður (tap) á hlut:					
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut	0,12	-0,16	0,26	-0,38	-

*Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

Í skýringu 25 í ársreikningi Regins fyrir árið 2011 eru allar rekstrartekjur Egilshallar á árinu 2010 og 2011 flokkaðar sem leigutekjur. Í töflunni hafa rekstrartekjur Egilshallar verið flokkaðar í leigutekjur annars vegar og tekjur vegna rekstrar í fasteignum hins vegar, þar af leiðandi hafa 92 m.kr. á árinu 2010 og 117 m.kr. á árinu 2011 verið fluttar á síðarnefnda liðinn.

	31.3.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP
Eignir				
Fjárfestingareignir	27.640	27.104	24.900	15.132
Eignir til eigin nota	23	23	85	130
Áhættufjármunir og langtímakröfur	40	45	52	84
Fastafjármunir	27.703	27.172	25.037	15.346
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	15	15	151	0
Næsta árs afborgun langtímakrafna	9	12	22	0
Kröfur á tengd félög	173	1.601	0	0
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	200	283	359	345
Handbært fé	984	862	577	118
Veltufjármunir	1.381	2.774	1.109	463
Eignir samtals	29.084	29.946	26.146	15.809
Eigið fé				
Hlutfé	1.300	5.610	3.887	1
Yfirverðsreikningur	6.871	716	0	0
Matsbreytingar fjárfestingareigna	500	313	0	0
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	-19	30	-837	-16
Eigið fé	8.652	6.669	3.050	-16
Skuldir				
Vaxtaberandi skuldir	17.437	17.030	11.269	7.971
Ógreitt kaupverð fasteigna	0	24	36	0
Tekjuskattsskuldbinding	601	565	45	134
Langtímaskuldir	18.038	17.618	11.350	8.105
Vaxtaberandi skuldir	2.060	2.134	10.771	4.366
Ógreitt kaupverð fasteigna	0	53	181	3.022
Skuld við tengd félög	0	3.154	0	7
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	333	318	793	325
Skammtímaskuldir	2.393	5.658	11.746	7.719
Skuldir samtals	20.432	23.277	23.096	15.824
Eigið fé og skuldir samtals	29.084	29.946	26.146	15.809

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

	2012	2011	2011	2010	2009
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.8.-31.12.
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP
Rekstrarhreyfingar					
Hagnaður (tap)	138	-121	1.311	-821	-16
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:					
Matsbreyting fjárfestingareigna	-234	0	-1.672	1.281	0
Afskriftir	4	13	20	52	0
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	-102	-18	0
Hrein fjármagnsgjöld	564	513	1.655	601	0
Tekjuskattur	34	1	289	-147	-3
	507	406	1.501	949	-19
Breyting á rekstrartengdum eignum	-63	251	17	111	-74
Breyting á rekstrartengdum skuldum	326	316	-35	321	58
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta	771	973	1.483	1.380	-28
Innheimtar vaxatekjur	2	5	99	42	0
Greidd vaxtagjöld og gengismunur	-283	-133	-1.303	-1.046	0
Handbært fé frá rekstri	489	845	279	376	-28
Fjárfestingarhreyfingar					
Fjárfesting í fjárfestingareignum	-302	-1.593	-11.338	-10.200	-144
Söluverð fjárfestingareigna	0	0	1.405	292	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota			-202	-7	-4
Aðrar kröfur, breyting	-2.016	0	-165	15	0
Handbært fé fært út við sölu á dótturfélagi	72	0	-66	0	0
Kaup á dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé	0	-15	0	-1.848	115
Fjárfestingarhreyfingar	-2.246	-1.608	-10.367	-11.748	-33
Fjármögnunarhreyfingar					
Innborgað nýtt hlutafé	1.845	0	2.308	3.887	1
Tekin ný lán	538	1.080	15.849	7.305	0
Innborgað hlutafé, minnihluti			382	0	0
Vaxaberandi skammtímaskuldur, breyting	-92	122	91	1.481	179
Skuldir við tengd félög, breyting	0	0	0	0	7
Afborganir og uppgreiðslur vaxaberandi langtímaskulda	-413	-167	-8.257	-842	0
Fjármögnunarhreyfingar	1.878	1.036	10.373	11.831	186
Hækkun á handbæru fé	122	272	285	459	118
Handbært fé í byrjun tímabils	862	577	577	118	0
Handbært fé í lok tímabils	984	849	862	577	118

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

VIÐAUKI 3 - VERÐMAT

Verðmat á Regin



- » Að beiðni Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. hefur Virðing hf. unnið óháð verðmat á Regin hf. Í verðmatinu var virði félagsins metið út frá áætluðu sjóðsstreymi að teknu tilliti til skuldsetningar og handbærs fjár.
- » Við núvirðingu á frjálsu sjóðsstreymi félagsins var miðað við að meðalraunvaxtakostnaður væri 5,2% og raunávöxtunarkrafa á eigin fé væri 9,7% (700 bp álag ofan á HFF44). Skuldsetning félagsins til framtíðar var áætluð 70%. Við sjóðstreymisgreiningu á félaginu var miðað við fast verðlag (meðalverðlag ársins 2012).
- » Þá var ekki gert ráð fyrir verulegum breytingum á tekjum, gjöldum eða öðru meiriháttar viðhaldi fasteigna Regins, öðrum en því sem kemur fram í skráningarlýsingu félagsins.
- » Ekki var gert ráð fyrir sölu fasteigna í eigu Regins, né kaupum á nýju húsnæði í verðmatinu.

Fyrirvari

Virðing getur ekki ábyrgst að þær upplýsingar sem hér komi fram séu tæmandi og endanlegar. Verðmatið byggir m.a. á upplýsingum frá verkkaupa sem Virðing hefur ekki sannreynt. Verðmatið byggir á ákveðnum forsendum, áætlunum og spám sem geta reynst vera réttar eða rangar. Virðing ber enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli þessa verðmats eða á grundvelli upplýsinga sem hér koma fram.

Helstu niðurstöður verðmatsins



- Það er mat fyrirtækjaráðgjafar Virðingar að heildarverðmæti (Enterprise Value) félagsins sé á bilinu 30,8 til 34,1 milljarðar króna. Samkvæmt stjórnendum Regins voru vaxtaberandi skuldir félagsins rúmlega 17,9 milljarðar króna og handbært fé um 2,1 milljarðar króna. Að því gefnu er virði eiginfjár metið á bilinu 15,0 til 18,3 milljarðar króna.

 - Arðsemi fjárfestingareigna (Yield) er reiknað út frá hreinum hagnaði (NOI*) að viðbættum stjórnunarkostnaði fyrir matsbreytingu, fjármagnsliði og afskriftir. Arðsemi er áætluð á bilinu 5,96% til 6,6%.
 - Neðangreindar næmnigreiningartölur sýna annars vegar hversu heildarverðmæti félagsins er næmt fyrir breytingum á ávöxtunarkröfu (WACC) og EBITDA og hins vegar hversu næmt verðmæti eiginfjár er fyrir breytingum á ávöxtunarkröfu eigin fjár og breytingum á EBITDA.

		Heildarverðmæti (EV)								
		Hækkun/lækkun á EBITDA								
WACC		-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
	-1,00%	31,0	32,1	33,2	34,3	35,4	36,5	37,6	38,8	39,9
	-0,75%	30,3	31,4	32,5	33,6	34,7	35,7	36,8	37,9	39,0
	-0,50%	29,7	30,7	31,8	32,9	33,9	35,0	36,0	37,1	38,2
	-0,25%	29,0	30,1	31,1	32,2	33,2	34,2	35,3	36,3	37,3
	0,00%	28,4	29,4	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,6
	0,25%	27,8	28,8	29,8	30,8	31,8	32,8	33,8	34,8	35,8
	0,50%	27,2	28,2	29,2	30,2	31,1	32,1	33,1	34,1	35,0
	0,75%	26,7	27,6	28,6	29,5	30,5	31,4	32,4	33,4	34,3
	1,00%	26,1	27,1	28,0	28,9	29,9	30,8	31,7	32,7	33,6

		Verðmæti eiginfjár								
		Hækkun/lækkun á EBITDA								
Ávöxtunarkrafa eiginfjár		-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
	-1,00%	14,1	15,2	16,3	17,4	18,4	19,5	20,6	21,6	22,7
	-0,75%	13,7	14,8	15,9	16,9	18,0	19,0	20,1	21,1	22,2
	-0,50%	13,4	14,4	15,4	16,5	17,5	18,6	19,6	20,7	21,7
	-0,25%	13,0	14,0	15,0	16,1	17,1	18,1	19,2	20,2	21,2
	0,00%	12,6	13,6	14,7	15,7	16,7	17,7	18,7	19,7	20,8
	0,25%	12,3	13,3	14,3	15,3	16,3	17,3	18,3	19,3	20,3
	0,50%	11,9	12,9	13,9	14,9	15,9	16,9	17,9	18,9	19,9
	0,75%	11,6	12,6	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,4	19,4
	1,00%	11,3	12,2	13,2	14,2	15,1	16,1	17,1	18,0	19,0

*NOI = Net Operating Income

**Weighted Average Cost Of Capital

FYRIRVARI

Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga. Gögn, upplýsingar og annað efni er varða kynningu þessa eru alfarið í eigu Landsbankans hf. Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari er varða Regin byggja á gögnum frá félaginu. Upplýsingarnar hafa ekki verið sannreynðar sérstaklega af Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. eða öðrum aðilum.

Upplýsingarnar geta verið háðar breytingum, uppfærslum, lokaútgáfu eða endurútgáfu, sem geta falið í sér verulegar breytingar frá þeim upplýsingum sem fram koma í kynningu þessari. Landsbankinn hf. og/eða félagið ábyrgjast hvorki beint eða óbeint, að upplýsingar eða skoðanir sem fram koma í kynningu þessari séu nákvæmar, áreiðanlegar eða tæmandi. Bent er á að með birtingu þessarar kynningar skuldbindur hvorki Landsbankinn hf., né Reginn sig til þess að veita frekari upplýsingar um Regin, uppfæra kynninguna eða leiðrétta ónákvæmni eða villur sem kunna að koma í ljós.

Kynning þessi felur ekki í sér tilboð um kaup eða sölu verðbréfa. Móttaka þessarar kynningar skal ekki talin fela í sér fjárfestingaráðgjöf af hálfu Landsbankans. Athygli er vakin á því að Reginn mun birta lýsingu í tengslum við fyrirhugað hlutafjárútbóð og skráningu félagsins í Kauphöll. Lýsingin verður birt a.m.k. sex virkum dögum fyrir síðasta sölundag í fyrirhuguðu hlutafjárútbóði á vefsíðu félagsins, www.reginn.is.

Viðtakanda er með öllu óheimilt að gefa út, fjölfalda eða dreifa, að hluta eða í heild, í hvaða formi sem er og í hvaða tilgangi sem er, gögnum, upplýsingum og/eða öðru efni er varða kynningu þessa, nema með skriflegu samþykki Landsbankans hf.